

Boligudvalget (2. samling)  
L 173 - Bilag 9  
Offentligt

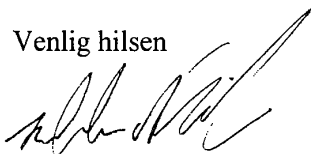
Folketinget  
Christiansborg  
1240 København K

7. juni 2005

**Til medlemmerne af Folketingets Boligudvalg**

Vedlagt fremsendes kommentar vedrørende lovforslag om salg af andelsboligforeninger – L 173.

Venlig hilsen



Jakob Nielsen  
Nansensgade 9, 4. tv.  
1366 København K

## Vedr. lovforslag om salg af andelsboligforeninger (L 173)

Som bestyrelsesmedlem i en større københavnsk andelsboligforening henvender jeg mig til Dem i anledning af det fremsatte lovforslag L 173. For god ordens skyld vil jeg indledningsvis præcisere, at min andelsboligforening ikke berøres af lovforslaget, da vi ikke har haft planer om at opløse os selv og sælge ejendommen. Selv om lovforslaget på mange punkter forekommer sympatisk, må det desværre betegnes som et desperat forsøg på symptombehandling på nogle dybereliggende problemer vedrørende prisdannelsen på andelsboliger.

Som det også fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, er der sket en voldsom stigning i priserne på ejerboliger, mens priserne på især ældre andelsboliger p.g.a. lovgivningen er betydeligt lavere end for tilsvarende ejerboliger. Denne efterhånden store ubalance mellem priserne på ejerboliger og andelsboliger betyder at kreative typer som ejendomsmæglere, advokater og revisorer forsøger at udtænke legale metoder, som skal få prisen på andelsboliger op. Dette lovforslag kan ikke stoppe disse initiativer, og det må forventes, at Boligudvalget inden længe skal tage stilling til nye lovforslag, der skal forsøge at lukke nye "huller". For ikke at tale om, at den stigende "ubalance" mellem priserne vil gøre "penge under bordet" og lignende endnu mere udbredt i forbindelse med handel af andelsboliger. I andelsboligforeningernes bestyrelser gør vi meget for at standse udbredelsen af "penge under bordet", men der vil desværre altid være nogle som formår at omgå reglerne. Lovgivningsinitiativer som L 117 vil heller ikke kunne standse en større udbredelse af "penge under bordet" og lignende.

Det skrives meget sympatisk i lovforslaget, at folk med jævne indkomster fortsat skal have mulighed for at skaffe sig en billig andelsbolig, hvorfor lovforslaget fremsættes. Desværre er det utopi at tro, at andelsboligsektoren kan løse problemerne med at skaffe folk med jævne indkomster tag over hovedet. Det gør andelsboligsektoren ikke i dag, og det kommer den heller ikke til fremover. Den nuværende lovgivning vedr. prisfastsættelsen af andelsboliger har desværre ikke denne effekt - måske tværtimod. Den nuværende lovbestemte prisfastsættelse på andelsboliger gør, at langt størstedelen af de nuværende andelshavere ikke fraflytter deres boliger - der er næsten tale om en slags stavnsbinding. De har ikke råd til at anskaffe sig en ny bolig, hvorfor de bliver boende. Hvis de nuværende andelshavere endelig sælger, sker det typisk til familie eller venner. Mobiliteten i andelsboligforeningerne er derfor meget meget lav, så der er ikke ledige lejligheder at flytte ind i for familien med den jævne indkomst.

Desværre betyder den lave mobilitet i andelsboligerne, at der er mange, som bor i andelsboliger, der ikke passer til deres behov. Det er f.eks. børnefamilier, der bor i små lejligheder, og enlige, der bor i store lejligheder. Ingen af dem har råd til at flytte, fordi den "lave" pris de får for deres andelsbolig ikke modsvarer den høje pris, som de skal give for en ny bolig, der passer til deres behov.

Jeg skal hermed opfordre medlemmerne af Folketingets Boligudvalg til at arbejde for, at lovgivningen vedr. prisfastsættelsen på andelsboliger ændres, således at den store ubalance mellem priserne på andelsboliger og ejerboliger formindskes. Hvis denne store ubalance mellem priserne ikke fjernes, vil legal og illegal omgåelse af reglerne desværre fortsætte, uanset hvilke lovgivningsinitiativer, der iværksættes. En friere prisdannelse på andelsboliger vil også give et bedre fungerende boligmarked. Det er i dag vanskeligt at finde begrundelsen for, at lovgivningen fastsætter "prisen" på andelsboliger. Det forhold, at lovgivningsmagten bestemmer "prisen" på et formuegode, hører vist mere Østeuropa til i 1960'erne. Argumentet om, at andelsboligsektoren er skattesubsidieret via manglende ejendomsværdiskat, holder ikke. Ejerboligsektoren er også skattesubsidieret via en rentefradragsret på tinglyste lån, som andelsboligsektoren ikke har. Og der er ingen politikere, som af den grund foreslår, at prisdannelsen på ejerboligmarkedet skal reguleres via lovgivningen, eller at de enorme gevinster ved salg af ejerboliger skal beskattes.

Venlig hilsen

Jakob Nielsen